



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

hypothèques

Question écrite n° 1317

Texte de la question

M. Jean Marsaudon appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur les suites relatives à la mise en oeuvre du prêt viager hypothécaire prévu par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006. Il s'agit d'un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur, et dont le remboursement ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur. La mise en oeuvre de ce produit revient aux établissements de crédit, qui doivent le distribuer sous leur seule responsabilité et en fonction de l'appréciation qu'ils portent sur la situation personnelle et financière des emprunteurs. Certes, il s'avère qu'à ce jour aucune banque et aucun organisme de crédit ne propose ce prêt viager hypothécaire mais, si ce produit était enfin mis sur le marché, les établissements financiers et les établissements de crédit se retrouveraient, à plus ou moins long terme, propriétaires d'un très important patrimoine immobilier. Il lui demande qu'elles ont été les dispositions prévues pour la remise sur le marché de l'immobilier de tous ces biens acquis par les banques et organismes de crédit.

Texte de la réponse

Les établissements de crédit qui proposent le prêt viager hypothécaire ne devraient pas se retrouver, à terme, propriétaires d'un important patrimoine immobilier pour plusieurs raisons. Le fonctionnement du prêt viager hypothécaire ne conduit pas nécessairement au transfert du bien immobilier à l'établissement de crédit. Tout d'abord, l'article L. 314-10 du code de la consommation dispose que l'emprunteur peut toujours, à son initiative, mettre un terme au contrat de prêt qui lui a été consenti en remboursant la totalité des sommes déjà versées en principal et intérêts. Dans ce cas, le bien reste sa propriété. Par ailleurs, au terme de l'opération de prêt viager hypothécaire, l'article L. 314-13 du code de la consommation dispose que les héritiers peuvent payer à l'établissement de crédit qui a consenti le prêt la dette plafonnée à la valeur de l'immeuble estimée au jour de l'ouverture de la succession. Les héritiers ont donc la possibilité de conserver la propriété du bien en remboursant le prêt viager hypothécaire. À défaut, l'établissement de crédit peut à son choix poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions du droit commun ou se voir attribuer la propriété de l'immeuble par décision judiciaire ou en vertu d'un pacte commissoire. L'article L. 314-9 du code de la consommation précise enfin que « lorsque le créancier hypothécaire met en jeu sa garantie à l'échéance du terme, si la dette est alors inférieure à la valeur de l'immeuble, la différence entre cette valeur et le montant de la créance est versée, selon le cas, à l'emprunteur ou à ses héritiers ». Si la créance de l'établissement de crédit est inférieure à la valeur de l'immeuble, l'établissement de crédit doit, s'il veut rester propriétaire du bien, verser aux héritiers la différence entre cette valeur et le montant de sa créance. De plus, la gestion actif-passif d'une banque l'empêche de se constituer un patrimoine immobilier important. Un établissement de crédit s'efforce de diversifier les risques en investissant dans des classes d'actifs différentes. C'est pourquoi, même si un établissement de crédit a la possibilité d'être propriétaire d'un parc immobilier important, au-delà d'un certain niveau il préférera céder une partie de ses immeubles afin d'acheter d'autres actifs et de diversifier ses risques. L'appréciation de sa valeur par les marchés financiers dépend notamment de la structure de son actif. Par ailleurs, l'offre commerciale de

prêt viager hypothécaire a débuté en juin dernier. Enfin, pour la part des ressources que les établissements de crédit affectent à l'immobilier, ils privilégient souvent la détention indirecte de biens immobiliers. En effet, les charges administratives liées à la gestion directe de ce type d'actifs sont importantes et très spécifiques, et beaucoup de banques ne disposent pas de cette expertise en interne. Certaines confient leurs biens immobiliers à des gestionnaires de biens et en restent propriétaires, d'autres cèdent leurs biens immobiliers et achètent des titres dans des sociétés foncières qui sont propriétaires d'immeubles. Il n'apparaît ainsi pas nécessaire de prévoir de dispositions particulières pour assurer la fluidité des transactions immobilières liées aux biens ayant garanti un prêt viager hypothécaire.

Données clés

Auteur : [M. Jean Marsaudon](#)

Circonscription : Essonne (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1317

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 juillet 2007, page 4952

Réponse publiée le : 16 octobre 2007, page 6359